

**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE  
BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
(Con La Hipotecaria (Holding), Inc.  
actuando como Fideicomitente y  
**Banco La Hipotecaria, S. A.**  
actuando como Fiduciario)  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros – Pre-operativos**

31 de agosto de 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de  
que su contenido será puesto a disposición del público  
inversionista y del público en general”

---

**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con La Hipotecaria (Holding), Inc. actuando como Fideicomitente y Banco La Hipotecaria,**  
**S. A. actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera Pre-Operativo  
Estado de Cambios en el Patrimonio Pre-Operativo  
Estado de Flujos de Efectivo Pre-Operativo  
Notas a los Estados Financieros Pre-Operativo





## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Fiduciario  
Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros pre-operativos del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios administrado por Banco La Hipotecaria, S.A. (el “Fiduciario”) y actuando como Fideicomitente La Hipotecaria (Holding), Inc. (en adelante denominado el “Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de agosto de 2021, y los estados de cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros pre-operativos adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de agosto de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### *Uso y Distribución*

Este informe ha sido preparado para información y uso de la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria, S. A. y la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, como documento adjunto al prospecto informativo del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y no debe ser utilizado para otro propósito.

### *Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros*

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido a sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fiduciario para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que esta.

La Hipotecaria (Holding), Inc. (en adelante, el "Fideicomitente") es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

KPMG

Panamá, República de Panamá  
3 de septiembre de 2021

**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera - Pre-Operativo**

Al 31 de agosto de 2021

(Cifras en Balboas)

---

<b><u>Activo</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	
Depósito en banco	4	<u>5,000</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>5,000</u></u>
<b><u>Patrimonio</u></b>		
Aporte inicial del patrimonio	2	<u>5,000</u>
<b>Total del patrimonio</b>		<u><u>5,000</u></u>

*El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*

**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Cambios en el Patrimonio - Pre-Operativo**

Por el período del 1 de enero al 31 de agosto de 2021

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>		
Saldo inicial del período		0
Aporte inicial	4	5,000
Saldo al 31 de agosto de 2021		<u>5,000</u>

*El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*

**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Estado de Flujos de Efectivo - Pre-Operativo**

Por el período del 1 de enero al 31 de agosto de 2021

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	
<b>Utilidad neta</b>		0
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Aporte a capital	4	<u>5,000</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		<u>5,000</u>
Aumento neto en efectivo		5,000
Efectivo al inicio del período		<u>0</u>
<b>Efectivo al final del período</b>		<u><u>5,000</u></u>

*El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*



**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con La Hipotecaria (Holding), Inc. actuando como Fideicomitente**  
**y Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros – Pre-Operativos**

Al 31 de agosto de 2021

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

---

**(1) Constitución del Fideicomiso**

La Hipotecaria (Holding), Inc., una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, es dueña de la totalidad de acciones emitidas con derecho a voto de Banco La Hipotecaria, S. A., entre otras compañías. Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%, Internacional Finance Corporation (IFC) 13.5%, Inversiones Americasa, S. A. con un 16.98% y Fundación BIOMAT con un 0.51%.

Banco La Hipotecaria, S. A., (“el Banco”) antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. En el mes de mayo según resolución S.B.P. N° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y en el mes de junio según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales. En adición, mantiene Licencia Fiduciaria que le fue otorgada por la Superintendencia de Bancos para ejercer el negocio de fideicomiso en o desde la República de Panamá, de acuerdo a Resolución Fiduciaria No. 3-97 del 6 de agosto de 1997.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, reformada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017 y el Decreto Ejecutivo No. 16 del 3 de octubre de 1984. Para respaldar la operación fiduciaria, Banco La Hipotecaria, S. A. mantiene garantía emitida en bonos del Estado a favor de la Superintendencia de Bancos con un valor nominal de B/.225,000 y un depósito en el Banco Nacional de Panamá por la suma de B/.25,000, ambos en garantía para el debido cumplimiento de sus obligaciones dimanantes de la Licencia Fiduciaria.

Mediante Escritura Pública No. 12,681 del 25 de octubre de 2019, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria, S. A., como Fiduciario o Fiduciario Emisor, constituyeron el Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el Fideicomiso), con los objetivos de, entre otros, causar que una cartera de créditos hipotecarios sea traspasada a un fideicomiso de garantía (el Fideicomiso de Garantía) para respaldar el pago de bonos hipotecarios a ser emitidos por el Fiduciario del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. BG Trust, Inc., actuará como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, Banco La Hipotecaria, S. A. como Administrador designado por el Fideicomiso de Garantía y Banco General, S. A. como Agente de Pago. El Administrador, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Administración, tiene la obligación de administrar, por cuenta y en representación del fiduciario del Fideicomiso de Garantía, los créditos hipotecarios, incluyendo el establecer y operar las cuentas administrativas y operativas, pagar los gastos ordinarios y determinar los abonos a capital e intereses de los bonos a ser emitidos, entre otros deberes.

**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con La Hipotecaria (Holding), Inc. actuando como Fideicomitente**  
**y Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros – Pre-Operativos**

---

**(1) Constitución del Fideicomiso, continuación**

Al 31 de agosto de 2021, el Fideicomiso se encuentra en etapa pre-operativa, por lo cual no ha realizado transacciones que requieran ser reconocidas en el estado de resultados, motivo por el cual los estados financieros pre-operativos del Fideicomiso no incluye el estado de resultados.

La oficina principal del Fiduciario y Administrador está ubicada en Vía España, Plaza Regency, Piso No. 13, Ciudad de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados por el Administrador para su emisión el 2 de septiembre de 2021.

**(2) Condiciones Generales del Fideicomiso**

A continuación, se presentan algunas condiciones generales del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, de acuerdo al contenido del instrumento de fideicomiso respectivo:

- El Patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de US\$5,000 y por aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales, o de cualquiera otra naturaleza, que de tiempo en tiempo sean recibidos en garantías y traspasados en fideicomiso al Fiduciario, ya sea por el Fideicomitente o por terceros, para que queden afectos al Fideicomiso.
- El Fiduciario deberá emitir mediante oferta pública Bonos de Préstamos Hipotecarios hasta por la suma de ciento doce millones quinientos mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$112,500,000); comprar créditos hipotecarios a Banco La Hipotecaria, S. A. con los fondos generados por la venta de los Bonos de Préstamos Hipotecarios y, en virtud de estas actividades, ejercer todas las funciones y responsabilidades inherentes al emisor de valores negociables y acreedor hipotecario.
- Los Bonos de Préstamos Hipotecarios deberán ser emitidos en denominaciones de US\$1,000 o múltiplos de dicha suma, en forma nominativa y registrados, sin cupones adheridos, en tres (3) series. Los Bonos serán registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y serán vendidos en oferta pública primaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. u otra bolsa de valores autorizadas para operar en Panamá.
- Los Bonos de Préstamos Hipotecarios estarán respaldados exclusivamente por los activos del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Fiduciario del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, actuando como Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía, y BG Trust, Inc. como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, en beneficio de los tenedores de los Bonos cuyos activos serán principalmente los créditos hipotecarios.

- (3)** El Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios utilizará los fondos provenientes de la colocación de los Bonos principalmente para cancelar a Banco La Hipotecaria, S. A. el precio pactado por la adquisición de los créditos hipotecarios residenciales o podrá pagar dicho precio mediante la emisión y entrega de los bonos.

**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con La Hipotecaria (Holding), Inc. actuando como Fideicomitente**  
**y Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros – Pre-Operativos**

---

**(2) Condiciones Generales del Fideicomiso, continuación**

- El Fiduciario ejercerá todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor hipotecario y celebrará con un tercero un contrato de administración de los créditos hipotecarios.
- Los gastos ordinarios, tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Administrador en el ejercicio ordinario de sus obligaciones según el Contrato de Administración correrán por cuenta del Administrador.
- El presente Fideicomiso entrará en vigencia a partir de la fecha de este instrumento y permanecerá en vigencia hasta que, lo que ocurra primero, (i) todas las Obligaciones Garantizadas hayan sido pagadas y satisfechas, (ii) sea terminado de mutuo acuerdo entre el Fideicomitente y el Fiduciario, siempre y cuando no existan Bonos de Préstamos Hipotecarios emitidos y en circulación, o (iii) ocurra cualquiera de las causales establecidas en el Artículo treinta y tres (33) de la Ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), reformada por la ley veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017).
- La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S. A., BG Trust, Inc. y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los Bonos de Préstamos Hipotecarios.

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes**

Las políticas más importantes son las siguientes:

*(a) Declaración de Cumplimiento*

El estado de situación financiera, estado de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo (el “estado financiero”) del Fideicomiso administrado por Banco La Hipotecaria, S. A., en calidad de Fiduciario, ha sido preparado de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. A la fecha del estado financiero el Fiduciario no presentaba cuentas de ingresos o gastos.

*(b) Base de Preparación*

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico.

*(c) Moneda Funcional y de Presentación*

Los estados financieros están presentados en balboas (B/.) la unidad monetaria de la República de Panamá, en la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propia y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional del Fideicomiso es en Balboa.

**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con La Hipotecaria (Holding), Inc. actuando como Fideicomitente**  
**y Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros – Pre-Operativos**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes, continuación**

*(d) Medición del Valor Razonable*

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual el Fideicomiso tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

*(e) Ingresos sobre Depósito en Banco*

Los intereses sobre depósitos en bancos se reconocen como ingresos cuando se devengan, sobre la base del monto del depósito y a la tasa de interés pactada.

**(4) Depósito en Banco**

Al 31 de agosto de 2021, el Fideicomiso mantiene una cuenta corriente en un banco local, con un saldo de US\$5,000.

**(5) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros**

El siguiente supuesto fue efectuado por el Fiduciario para estimar el valor razonable del activo financiero en el estado inicial de activo y patrimonio:

*Depósito en banco*

Para el depósito en banco, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Las estimaciones de valor razonable son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa las estimaciones.

**(6) Impuesto sobre la Renta**

Las rentas provenientes de depósitos con bancos en la República de Panamá están exentas del pago de impuesto sobre la renta.

El Fideicomiso tributa conforme al régimen general de la determinación y pago del impuesto sobre la renta de la República de Panamá según el Artículo 699 del Código Fiscal, el cual establece un impuesto sobre la renta del 25% sobre el que resulte mayor entre los dos siguientes cálculos:

- la renta neta gravable calculada por el método tradicional; o
- la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%) (CAIR).

El Fideicomiso presentará una solicitud para la no aplicación en base al método (CAIR) sobre los resultados al cierre de cada año fiscal, ya que está creado para no generar ganancias ni pérdidas de acuerdo con su estructura. Una vez se presente la solicitud de aplicación de no (CAIR) la misma estará en proceso de aprobación por parte de las autoridades fiscales.

**DÉCIMO SEXTO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con La Hipotecaria (Holding), Inc. actuando como Fideicomitente**  
**y Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros – Pre-Operativos**

---

**(6) Impuesto sobre la Renta, continuación**

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, el impuesto de dividendos y el impuesto complementario, siempre y cuando los valores hayan sido emitidos por una persona registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores.

Los intereses que se paguen a tenedores de los bonos estarán exentos del impuesto sobre la renta siempre y cuando los mismos hayan sido autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores y sean colocados en oferta pública primaria a través de una Bolsa de Valores debidamente establecida y autorizada para operar en la República de Panamá.

**(7) Contingencias**

Al 31 de agosto de 2021, el Fideicomiso no tiene conocimiento de ninguna contingencia que pueda causar un efecto adverso en su posición financiera o los resultados de sus operaciones.